



XIV ENCONTRO NACIONAL DE
PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
GEOGRAFIA

Associação Geógrafos

10 À 15 DE OUTUBRO DE 2021

ISSN: 2175-8875

OS REARRANJOS ESPACIAIS NA REGIÃO NOROESTE DE CAMPINAS/SP: AÇÕES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL E SETOR IMOBILIÁRIO NA PERIFERIA¹

Mayra Abboudi Brasco²

RESUMO

A periferia, local dos que não conseguem morar nos centros das cidades, está inserida na lógica de produção do espaço urbano. A atuação de agentes, como Estado e setor imobiliário, podem metamorfosear as periferias com seus investimentos, criando novos momentos de expansão urbana, reestruturando o espaço, elevando o preço da terra urbana e os custos de sobrevivência, o que resultará na expulsão gradativa da população residente. A região Noroeste de Campinas/SP, marcada pela população periférica, com moradias de autoconstrução e ocupações urbanas, agora recebe produtos imobiliários para a classe média, nos vazios urbanos especulativos, após a construção do Shopping Parque das Bandeiras. Este empreendimento potencializa o preço da terra urbana e traz consigo outros produtos imobiliários, como loteamentos e condomínios verticais. Portanto, é importante compreender estes agentes e seus produtos, analisando as articulações entre poder público municipal e empresas envolvidas a fim de analisar a produção do espaço urbano, seus ajustes espaciais na região e seus rearranjos.

Palavras-chave: região Noroeste de Campinas/SP, Shopping Parque das Bandeiras, periferia de Campinas/SP, distrito do Campo Grande, Campinas/SP.

RESUMEN

La periferia, el lugar de quienes no pueden vivir en el centro de la ciudad, se inserta en la lógica de producción del espacio urbano. Las acciones de agentes, como el Estado y el sector inmobiliario, pueden metamorfosear las periferias con sus inversiones, creando nuevos momentos de expansión urbana, reestructurando el espacio, elevando el precio del suelo urbano y el costo de supervivencia. Esto se traduce en la expulsión paulatina de la población residente. La región Noroeste de Campinas/SP, marcada por la población periférica con casas autoconstruidas y ocupantes urbanos, ahora recibe productos inmobiliarios para la clase media en espacios urbanos de especulación, a partir de la construcción del Shopping Parque das Bandeiras. Este desarrollo incrementa el precio del suelo urbano y trae consigo otros productos inmobiliarios, como fraccionamientos y condominios verticales. Por tanto, es importante conocer estos agentes y sus productos, analizando las articulaciones entre el gobierno municipal y las empresas involucradas para analizar la producción del espacio urbano, sus ajustes espaciales en la región y sus reordenamientos.

Palabras clave: región noroeste de Campinas/SP, Shopping Parque das Bandeiras, periferias de Campinas/SP, distrito de Campo Grande, Campinas/SP.

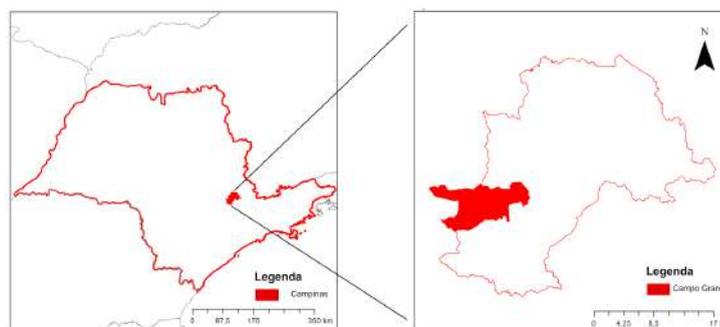
¹ Este trabalho é fruto de pesquisa de mestrado em andamento com financiamento Capes/CNPq.

² Mestranda em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas, mayrabrasco@gmail.com

INTRODUÇÃO

O objeto de estudo deste trabalho são as ações do setor imobiliário em conjunto com o poder público entre 2005 e 2018 na região Noroeste de Campinas (Figura 1). Esta é uma das regiões periféricas mais carentes da cidade, mas que apresenta alguns diferenciais: a passagem das Rodovias Anhanguera e Bandeirantes e o Corredor Metropolitano Noroeste, que concentra 70% dos usuários de transporte público, atendendo, além de Campinas, Hortolândia, Sumaré e Monte Mor. É a área em que também está contido o distrito do Campo Grande, que abriga cerca de 145 mil habitantes em uma área de 65,64 km². Ele é delimitado pela Rodovia dos Bandeirantes e o Rio Capivari (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2020).

Figura 1. A localização da região Noroeste de Campinas



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, IBGE. Elaborado pela autora.

O recorte temporal em questão foi escolhido por demarcar dois marcos importantes no planejamento territorial municipal e no recorte espacial: um ano antes da Lei do Plano Diretor de Campinas de 2006 (CAMPINAS, 2006) e início da elaboração do projeto do Shopping Parque das Bandeiras e a aprovação da Lei do Plano Diretor Estratégico de Campinas de 2018 (CAMPINAS, 2018). Nesse sentido, a partir de ações do poder público, com um novo planejamento territorial e novas diretrizes urbanísticas, conjuntamente com ações do setor imobiliário, com a construção do Shopping Parque das Bandeiras, alavancaram ainda outros produtos imobiliários na avenida John Boyd Dunlop. Estes empreendimentos se



apresentam descolados da situação urbana existente: uma periferia com ocupações irregulares e precárias, ausência de infraestrutura urbana e um lixão a céu aberto, chamado “Lixão da Pirelli” no Cidade Satélite Íris (MARTINS, 2011).

Há transformação espacial intensa em pouco tempo em uma periferia com questões sociais e ambientais importantes a serem analisadas. Portanto, o objetivo do trabalho é analisar a forma e o conteúdo das ações dos agentes citados, assim como as transformações da dinâmica espacial que estão ocorrendo na região Noroeste de Campinas, no período entre 2005 e 2018.

METODOLOGIA

Para cumprir os objetivos, foi desenvolvida intensa leitura sobre o município de Campinas e a região Noroeste, revisão de bibliografia sobre produção do espaço urbano, incorporação, setor imobiliário e *shopping centers*. Tais leituras deram corpo à análise de legislação urbanística e projetos dos empreendimentos analisados.

Para compreender as ações do setor imobiliário, foram consultados protocolos e projetos dos empreendimentos na Secretaria de Planejamento e Urbanismo. Assim como pesquisas das empresas envolvidas, seus mercados e atuação.

Foram realizados trabalhos de campo para a observação da evolução das transformações urbanas e coleta de dados secundários na região e na Secretaria de Planejamento e Urbanismo de Campinas.

Houve a comparação entre os resultados obtidos nos levantamentos de dados com a bibliografia indicada, bem como o cruzamento destes com mapeamentos no período de análise, com o intuito de compreender a evolução da expansão urbana atual.

REFERENCIAL TEÓRICO

Foi utilizado o método de análise da produção do espaço urbano, da Geografia crítica, que se apóia no materialismo histórico-dialético. A região foi estudada com intenção de compreendê-la enquanto uma particularidade e, partindo dela, abarcar a totalidade das



relações sociais concretas no espaço : existem características próprias, de ocupação e produção do espaço urbano na área, mas ela está dentro de uma totalidade, que é o processo de urbanização.(RODRIGUES, 1998).

A urbanização se dá desigualmente nas cidades brasileiras devido aos vários agentes de produção do espaço urbano. Além disso, adquire características particulares nas metrópoles, como é o caso de Campinas, que, por programas de desenvolvimento e a ideologia do progresso praticados pelo Estado, tem seu enfoque em políticas de crescimento econômico para as grandes empresas em detrimento das classes pobres carentes de políticas públicas de habitação, saneamento básico, emprego e direito à cidade (CARLOS, 2004; RODRIGUES, 2001; LEFEBVRE, 2009 [1968]).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O espaço é um campo em disputa dentro da sociedade, ou seja, as lutas de classes materializam-se nele com diversos agentes de produção do espaço urbano construindo suas reproduções e existências. E, diante disso, no contexto de produção do espaço, temos porções mais valorizadas e outras menos, uma vez que ações seletivas do Estado proporcionam a produção do espaço como desigual e combinado (CARLOS, 2004; RODRIGUES, 2001).

Ao analisar o processo de expansão urbana dentro do objeto de estudo, podemos ter a dimensão das formas que adquirem a valorização de áreas em detrimento das formas e conteúdos tradicionais. Além de ser um processo dinâmico que, de acordo com Harvey (2010), é sempre permeado por mecanismos de valorização por ações do setor imobiliário e do Estado.

A propriedade privada da terra é parte importante do processo de acumulação do capital, tornando a construção civil um dos setores mais rentáveis para aplicação de capital excedente (HARVEY, 2010). Na sua análise sobre a crise do *subprime* dos EUA, Harvey (ibid.), mostrou que o ambiente construído é o local de maior absorção de capital, tanto na construção, quanto na sua manutenção. No entanto, a construção civil tem um retorno de capital a longo prazo, portanto, o envolvimento e financiamento através de políticas de crédito



do Estado e do setor financeiro é fundamental nesse processo de absorção e acumulação de capital.

Durante a investigação da produção do espaço urbano, verificou-se uma sequência de eventos que demonstram que estes novos empreendimentos, novas leis e diretrizes urbanísticas da cidade não são fatos espontâneos, mas sim ações em conjunto do poder público com o setor imobiliário.

A seguir serão analisados os produtos imobiliários, apontando em quais momentos o poder público agiu conjuntamente com o setor imobiliário através de ações pontuais e diretrizes de planejamento através das Leis dos Planos Diretores de Campinas (2006 e 2018)³.

Análise dos produtos imobiliários

É importante compreender a complexidade do circuito de capital do setor ao analisar os produtos imobiliários da região. Harvey (2010), mostra a complexidade deste circuito tão importante para a manutenção do capitalismo, pois o processo de urbanização é um dos meios mais rentáveis para a absorção de capital excedente. Projetos de urbanização requerem a participação do setor imobiliário em conjunto com o capital financeiro e o Estado, em razão de o retorno de capital investido ser a longo prazo (ibid.).

O circuito de capital do setor imobiliário envolve muitas ramificações e fatores para tal. Primeiramente, grande parte da força de trabalho é empregada no setor da construção e manutenção do ambiente edificado. Depois, pelo fato de que há profunda articulação com o setor financeiro, que aproveita para colocar quantidades exorbitantes de capital circulando através de empréstimos aos consumidores e financiamentos para a construção de moradia pelas incorporadoras (HARVEY, 2010; 2018).

No processo de expansão urbana atual, vemos a importância das incorporadoras que, de acordo com SILVA (2016), têm como função a articulação do produto imobiliário em quase todas as suas etapas: a busca do financiamento para o empreendimento, a compra do terreno, contratação ou elaboração do projeto de construção, realizar divulgação, vendas e

³ Infelizmente, não será possível abordar com profundidade a elaboração e as Leis dos Planos Diretores de Campinas e suas diretrizes, devido ao tamanho e objetivo do artigo, mas será possível mostrar suas articulações com as empresas dos empreendimentos.



processo de mediação com as demais empresas. Também podem possuir bancos de terras e estar organizadas em grupos econômicos.

A dinâmica da produção do espaço urbano estabelecido pelas incorporadoras, que realizam estoques de terrenos, gera a concentração e centralização de capitais, inclusive pelas suas dinâmicas de organização como sociedades por ações (LENCIONI, 2017). Neste tipo de organização empresarial e financeira há constante aumento de produção de mercadorias imobiliárias com crescimento proporcional dos estoques de terrenos, justamente por não serem capitais isolados, seguem a dinâmica do capital financeiro. Ou seja, em perpétuo acúmulo, resultando sempre na busca aumentar o estoque de terrenos especulativos, resultando em um contínuo processo de incorporação do espaço pelo setor imobiliário (BASTOS, 2018).

González (2010) define a indústria da construção civil como sendo um ramo econômico desenvolvido plenamente nas relações capitalistas: se estrutura na relação capital-trabalho assalariado e é movido pela acumulação de capital. No entanto, como qualquer outro setor econômico, encontra alguns obstáculos no processo de acumulação de capital.

Primeiramente, destaca-se o período de rotação, que é prolongado - podem ser obras pequenas, de seis meses, como também grandes obras, de um ou até mais que dois anos. O período de circulação também é extenso para um preço de espaço construído alto e com demanda que não absorve a oferta; portanto, é necessário dividir o tempo de circulação para intermediários. Aqui entram as incorporadoras, mas, também, as relações de arrendamento e venda à prazo e as políticas de financiamento e crédito (GONZÁLEZ, 2010; HARVEY, 2010).

O preço da terra é ascendente (GONZÁLEZ, 2010; HARVEY, 2010; BASTOS, 2018), salvo raros casos, como é o caso da região analisada. Nesta vemos o bairro Cidade Satélite Íris, loteamento regular criado nos anos 1950, mas que na década de 1970, teve ao seu lado construído o Lixão da Pirelli - passivo ambiental que torna menos atrativo para potenciais empreendimentos, venda e compra, diminuindo o preço da terra (BRASCO, 2020).

Também há vulnerabilidade nas condições de acumulação, pois parte do processo da cadeia produtiva apresenta oscilações, como nos preços dos insumos, na disponibilidade de



mão-de-obra (para mais ou para menos) e vaivéns da esfera monetária. Nesse aspecto, é necessário diminuir a parte fixa do capital, transformando-o em capital circulante; portanto, destaca-se o motivo pela indústria da construção civil não ser totalmente mecanizada e a separação de atividades do setor em várias empresas: terraplanagem, consultorias de arquitetura e urbanismo, incorporadoras, setores de construção pesada e de acabamento, designers, entre outros (GONZÁLEZ, 2010).

Sendo assim, é constante, para a acumulação ascendente de capital do setor, a criação de demandas induzidas, na maioria das vezes pelo Estado, assim como o surgimento de capital circulante, através de arrendamentos e vendas a prazo (ibid.).

Os produtos imobiliários analisados a seguir estão dentro deste circuito do capital. Vê-se a importância do financiamento, seja diretamente, através do Programa Minha Casa Minha Vida, ou indiretamente, por isenções de impostos e tributos. Além do papel desempenhado pelas incorporadoras e as ramificações do setor que atua sempre em conjunto com o poder público municipal.

Shopping Parque das Bandeiras

Inaugurado em 2012, o Shopping Parque das Bandeiras (Figura 2) está localizado na avenida John Boyd Dunlop, à sua frente está o bairro Jardim Ipaussurama e à direita do empreendimento passa a Rodovia dos Bandeirantes. É possível ver que há um imenso vazio urbano ao seu lado, que será o novo loteamento Bela Aliança Bairro & Parque.



Figura 2. Fotografia aérea do Shopping Parque das Bandeiras



Fonte: PH2 Filmagens Aéreas, 2016.

Shopping centers são grandes empreendimentos imobiliários, com extensas áreas de estacionamento. Dessa forma, ele será construído onde o preço da terra não é alto e que possua fácil acesso a vias de fluxo rápido para viabilizar o transporte de mercadorias e maior fluxo de pessoas (PINTAUDI, 1992). Há proximidade do Shopping Parque das Bandeiras com a Rodovia dos Bandeirantes que, além de ser em frente à avenida John Boyd Dunlop, logo terá finalizada a construção do Corredor de Ônibus BRT.

Seu projeto foi elaborado em 2005, aprovado em 2009, com início das obras em 2011 e inaugurado em 2012⁴. É um empreendimento com investimento de R\$ 280 milhões. Possui administração da Ancar Ivanhoe: empresa com filial em Campinas, com sede no Rio de Janeiro e que é afiliada da Ivanhoe Cambrigde, empresa canadense⁵.

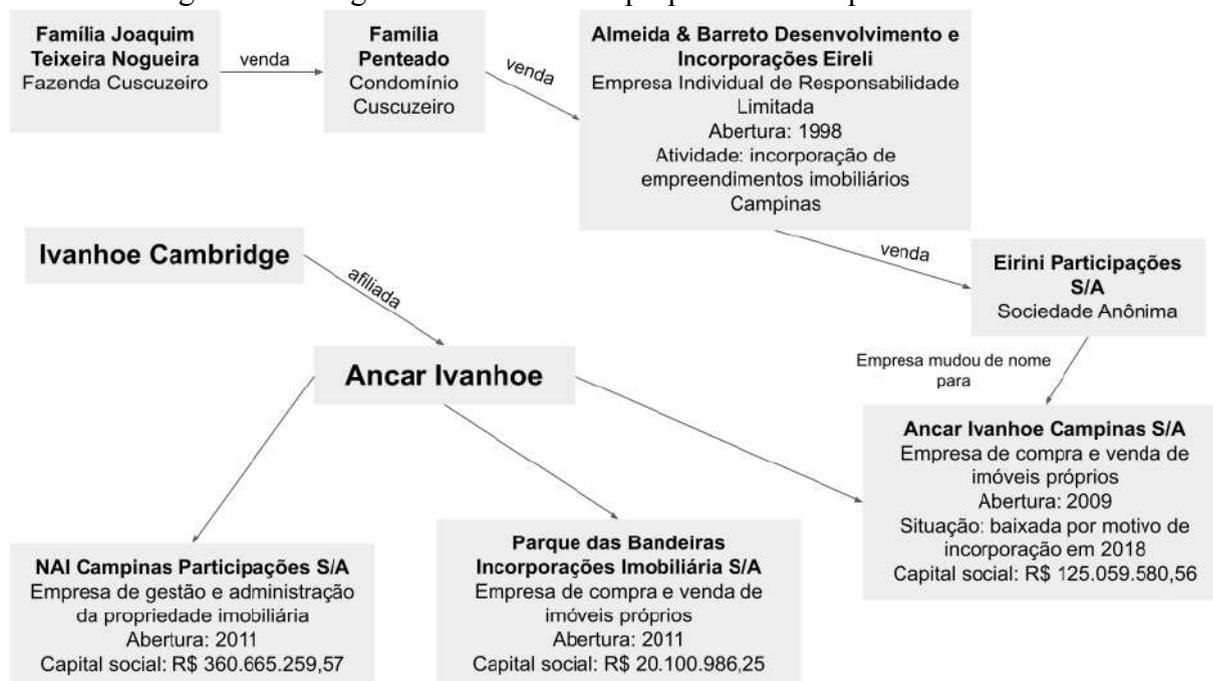
Na Figura 3, vemos um fluxograma mostrando a passagem do rural para o urbano e as empresas envolvidas em todas as etapas. O *shopping center* foi construído na antiga Fazenda Cuscuzeiro, da família Teixeira Nogueira, posteriormente vendida para a família Penteado, no entanto, os registros de datas da sua venda não são precisos (MARTINS, 2011).

⁴ Informações coletadas no protocolo 2009/11/9124 na Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

⁵ Informações coletadas no site da empresa: <https://www.ancar.com.br>.



Figura 3. Fluxograma das vendas de propriedade e empresas envolvidas



Fonte: Receita Federal; protocolo 2009/11/9124; Martins, 2011. Elaborado pela autora.

O projeto do empreendimento foi de autoria da Almeida & Barreto Engenharia, uma incorporadora que é uma Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, aberta em 1998 e localizada em Campinas. Sua atividade principal é a de incorporação de empreendimentos imobiliários.

Atualmente, as três empresas proprietárias se localizam no Rio de Janeiro e são Sociedades Anônimas Fechadas, ou seja, são companhias que não possuem admissão de valores mobiliários em negociação no mercado de valores mobiliários e, portanto, não estão sujeitos à fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários⁶. No entanto, possuem acionistas assinados no protocolo do empreendimento: os do Parque das Bandeiras Incorporações Imobiliárias S.A. são Carvalho Holdings S.A.⁷ (25% em participação das ações) e a NAI Holdings S.A. (75% das ações), ao total o capital acionista é de 19 milhões de reais.

São empresas novas e que possuem os mesmos sócios, que também são associados de outras empresas. Marcos Baptista de Carvalho é empresário com participação em mais de 100

⁶ Informação disponível na Classificação Nacional das Atividades Econômicas do IBGE.

⁷ Em consulta ao site da Receita Federal foi encontrado que esta empresa foi incorporada. No entanto, não há informações da incorporação por qual empresa. Espera-se identificar na consulta do protocolo do *shopping center*.



empresas, das quais 76 estão ativas. Atua nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal, Ceará, Pernambuco, Goiás, Rondônia, Rio Grande do Norte e Mato Grosso. Seu capital em todas as empresas soma mais de 6 bilhões de reais⁸.

Marcelo Baptista de Carvalho participa de mais de 100 empresas, das quais 70 estão ativas. Atua nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Distrito Federal, Ceará, Pernambuco, Goiás, Rio Grande do Sul, Mato Grosso, Rondônia, Rio Grande do Norte e Bahia. E o capital social de suas empresas ultrapassa os 7 bilhões de reais⁹.

Tarso Rebello Dias, participa de 75 empresas, das quais 46 estão ativas. Atua nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais, Distrito Federal, Ceará, Pernambuco, Rondônia e Rio Grande do Norte. O capital social das empresas soma mais de 13 bilhões de reais¹⁰.

É necessário dizer que, ao longo da pesquisa, foi observado o quão volátil são estes números: empresas são criadas e desfeitas rapidamente, de acordo com a aprovação e investimentos em novos empreendimentos no setor imobiliário, de consumo e serviços; assim como o capital aumenta muito em um curto espaço de tempo. Tratam-se de empresas que foram criadas especificamente para atuar em cada lugar como se fossem independentes, a fim de diminuir a contribuição com impostos.

Na época de construção do empreendimento, o seu zoneamento não o permitia, pois era residencial. Com a elaboração da Lei do Plano Diretor de Campinas de 2006, foi estabelecido o Grupo de Análise de Projetos Especiais (CAMPINAS, 2006), que analisou o empreendimento e permitiu sua construção mesmo fora do zoneamento. E, atualmente, está em análise seu projeto de expansão: com construção de duas torres de doze andares, destinados a escritórios; duas torres de doze andares para uso corporativo; duas torres de dez andares com fins hoteleiros e um centro de convenções, com um edifício de garagem para vagas cobertas interligando-se com as novas torres e área do shopping.

⁸ Consultado no site: <https://transparencia.cc/dados/socios/619287/marcos-baptista-carvalho/>

⁹ <https://transparencia.cc/dados/socios/945107/marcelo-baptista-carvalho/>

¹⁰ <https://transparencia.cc/dados/socios/455577/tarso-rebello-dias/>



A implementação de um *shopping center* altera a dinâmica espacial onde se instala: há aumento substancial da renda da terra¹¹ e aumento no tráfego de veículos (PINTAUDI, 1992). Portanto, é um produto imobiliário que atrai outros empreendimentos, tanto seu projeto de expansão, quanto os demais loteamentos e condomínios verticais que serão analisados a seguir.

Residencial Parque da Fazenda e condomínio vertical Terra Nature

Seu projeto foi elaborado em 2003 e aprovado em 2007¹² pela Prefeitura, antes mesmo do início da construção do Shopping Parque das Bandeiras. No entanto, Terra Nature e o loteamento Residencial Parque da Fazenda (Figura 4) tiveram seu processo de terraplanagem e venda ao mesmo tempo em que estava em construção o *shopping center* e o loteamento Jardim Ibirapuera.

Figura 4. Jardim Ibirapuera, Avenida John Boyd Dunlop e ao fundo os condomínios verticais do Residencial Fazenda Roseira, em 2017



Fonte: Brasco, 2017.

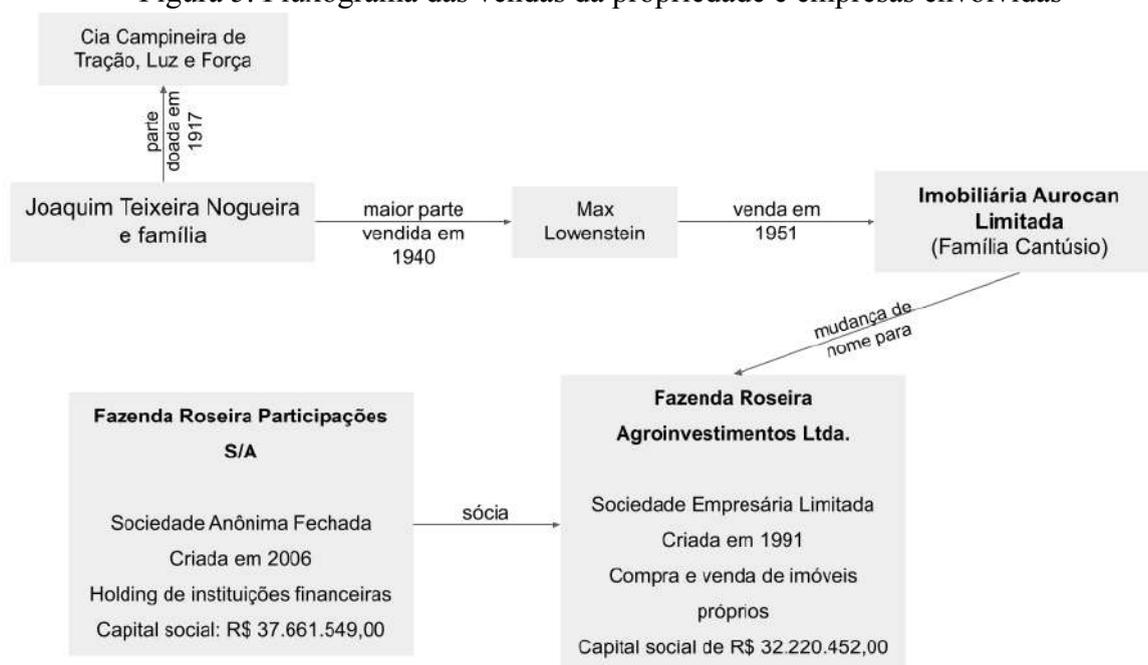
¹¹ A renda da terra não será abordada neste trabalho, mas é de suma importância para compreender a produção do espaço urbano. Ver González (2010) e Bastos (2018).

¹² Informações provenientes do protocolo 2003/11/4995.



Na Figura 5, há um fluxograma que mostra a passagem do rural para o urbano e as empresas envolvidas no produto imobiliário. A Fazenda Roseira Participações S/A tem o mesmo tipo de empresa das proprietárias do *shopping center*. Já a Fazenda Roseira Agroinvestimentos Ltda. é uma Sociedade Empresária Limitada, que é uma companhia cujo capital é dividido em quotas entre os sócios, estes respondem individualmente, mas se responsabilizam pela integração do capital social das empresas¹³. Portanto, são organizações familiares e de capital fechado, mesmo sendo uma *holding*, ou seja, uma empresa que controla as demais do grupo familiar.

Figura 5. Fluxograma das vendas da propriedade e empresas envolvidas



Fonte: Martins, 2011; protocolo 2003/11/4995; Receita Federal. Elaborado pela autora.

Também vemos a passagem do rural para o urbano no fluxograma, desde quando era uma fazenda até a aprovação do loteamento em 2007: agora o bairro Residencial Parque da Fazenda e o Projeto Terra Nature. Seu projeto foi apresentado durante a palestra “Plano Diretor e diretrizes ambientais e urbanística para a área em estudo” de Simone Medeiros Eyer Thomas, engenheira e diretora do Departamento de Controle Urbano da Prefeitura Municipal de Campinas (MARTINS, 2011) e suas obras começaram em 2008.

¹³ Informação disponível na Classificação Nacional das Atividades Econômicas do IBGE.

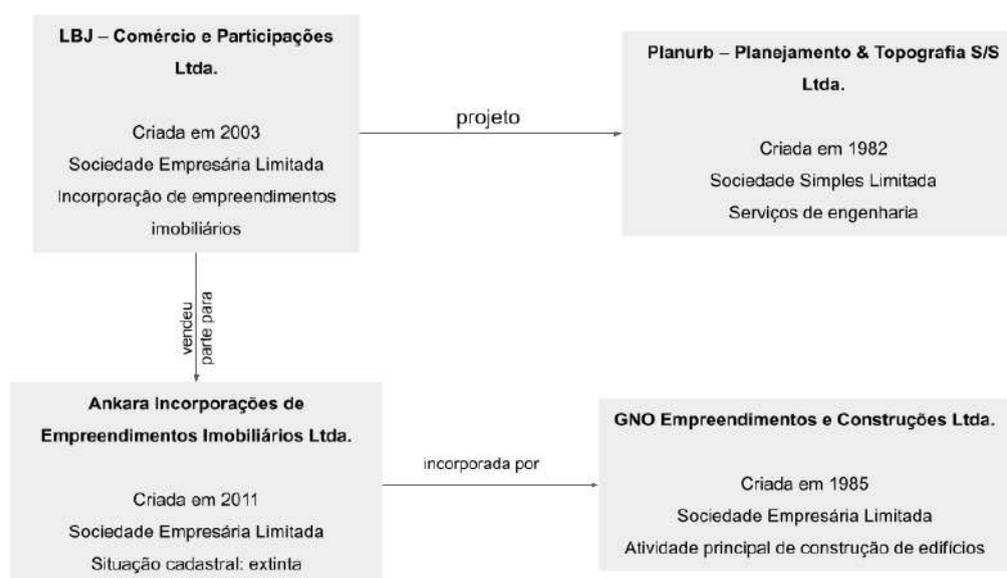


Na passagem das terras rurais para o urbano, tem-se o aumento da renda da terra, pois as terras rurais são vendidas por hectares e ao passarem para o urbano são comercializadas por metro quadrado; e a legislação urbanística atende aos interesses da classe dominante, modificando as leis de parcelamento e uso do solo, criando comissões de planejamento, instrumentos que facilitam a aprovação de empreendimentos (BADARÓ, 1996; GONZÁLEZ, 2010; LEONELLI; CAMPOS, 2018), assim como diálogos constantes com as Secretarias, que é o caso destes empreendimentos. Além disso, notamos em todos eles a quantidade de desmembramentos e empresas envolvidas desde quando era uma fazenda até o momento atual.

Jardim Ibirapuera e condomínio vertical Alto do Ibirapuera

O Jardim Ibirapuera, loteamento realizado na gleba 16 do Sítio Bonfim, é de propriedade de LBJ – Comércio e Participações Ltda. Seu projeto é de autoria da Planurb – Planejamento & Topografia S/S Ltda., apresentado na Prefeitura de Campinas em 2004 e aprovado em 2010¹⁴. Na Figura 6 está o fluxograma mostrando a articulação destas empresas.

Figura 6. Fluxograma das empresas envolvidas no Jardim Ibirapuera e Alto do Ibirapuera



Fonte: protocolos 2004/11/8655; 2016/18/217; Receita Federal. Elaborado pela autora.

¹⁴ Informações coletadas no protocolo 2004/11/8655.



Também são incorporadoras e pertencentes a uma empresa familiar de capital fechado, com atuação local, com exceção da do condomínio vertical, chamado Alto do Ibirapuera¹⁵. A Ankara Incorporações de Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi incorporada, por sua vez, pela GNO Empreendimentos e Construções Ltda. que possui abrangência em todo o estado de São Paulo, possui empreendimentos em: Americana, Araras, Bragança Paulista, Campinas, Hortolândia, Itapira, Paulínia, Piracaia, Pirassununga, São Paulo, São Roque, Salto de Pirapora, Sumaré, Valinhos e Vinhedo¹⁶.

Bela Aliança Bairro & Parque

O empreendimento é uma realização das empresas Montana Urbanismo e Montante Urbanismo. Está localizado ao lado do bairro Cidade Satélite Íris, é muito extenso e está ao lado do Parque Natural Municipal do Campo Grande.

A análise prévia de seu plano urbanístico foi protocolado na Prefeitura em 2007¹⁷, depois em 2009¹⁸, obtendo-se a Certidão de Uso nº 02/2009. Seus estudos ambientais e de viabilidade são de 2010, com seu pedido de licença ambiental prévia emitido em 2012 pelo Comitê de Bacias do PCJ (Piracicaba, Capivari e Jundiaí)¹⁹.

O Parque Natural foi criado por decreto em 2011²⁰ na área remanescente de Mata Atlântica preservada nas Fazendas Bela Aliança e Fazenda Castelo. Agora, o Parque será uma “contrapartida do empreendimento”²¹.

No EIA/RIMA (Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental), do ano de 2010, há a justificativa e histórico do empreendimento. É interessante observar como que, nesse aspecto, a compra da gleba e o Plano Diretor de Campinas de 2006 (PD-06) se

¹⁵ Informações provenientes do protocolo 2016/18/217.

¹⁶ Informações coletadas no site da empresa. <http://www.gno.com.br/>

¹⁷ Protocolo 07/10/42668.

¹⁸ Protocolo 15/10/2009.

¹⁹ Protocolo 2013/11/19804.

²⁰ Decreto no. 17.356 de 17 de junho de 2011.

²¹ De acordo com o Decreto Municipal no. 17.356 de 17 de junho de 2011, art. 4º, a transferência da posse e domínio das propriedades privadas para o município para a construção do parque pode ser por “processos de parcelamento do solo nos moldes da Lei Federal 6.766/79, na forma de áreas verdes de loteamentos a serem aprovados, mediante licenciamento ambiental;”, por doações ou desapropriação de acordo com a legislação.



articulam explicitamente. A área da Fazenda Bela Aliança foi definida como ZEIS de Indução no PD-06 (CAMPINAS, 2006) e a compra realizada pela Montante Incorporações Ltda. no final de 2006. Por ocorrer após a aprovação do Plano, o projeto levou em conta as mudanças que seriam feitas na região, sendo protocolado em 2007 um pedido de Plano Urbanístico juntamente com a Prefeitura Municipal de Campinas. Este instrumento, os pedidos de Planos Urbanísticos conjuntos, foi criado pela própria Prefeitura na época do Plano Diretor, para áreas acima de 300 mil m².

É uma ferramenta que, além de facilitar a aprovação dos novos projetos do setor imobiliário na Prefeitura, visa aprofundar as relações do setor nos seus “planos” para a região: aprova as diretrizes viárias, ambientais e o “masterplan”. Neste caso, vemos a transferência do planejamento territorial para o privado, ou pelo menos em conjunto, é possível dizer inclusive que o privado e o público confluem em Campinas. Dessa forma, Plano Diretor, criação de Parque Municipal e empreendimento são interesses destes dois agentes de produção do espaço.

Na Figura 7, vemos o fluxograma ilustrando os proprietários e empresas envolvidas no empreendimento.

Figura 7. Fluxograma do produto imobiliário Bela Aliança Bairro & Parque



Fonte: protocolo 2013/11/19804; Receita Federal. Elaborado pela autora.



Ao consultar um *folder* (Figura 8) feito para os corretores envolvidos nas vendas do empreendimento, foi possível ter outra dimensão do mais novo produto imobiliário. A Montana Urbanismo existe há mais de 30 anos e está presente em 5 estados no país. A Montante foi fundada há 25 anos e já construiu mais de 6.570 unidades entre loteamentos, casas e apartamentos e tem quase 2 milhões de metros quadrados construídos no estado de São Paulo. São empresas a nível nacional, mas que se desmembram em pequenas empresas incorporadoras.

Figura 8. O empreendimento Bela Aliança Bairro & Parque e todos os atrativos ao seu redor.



Fonte: folder Book Digital para corretores do Bela Aliança Bairro & Parque, 2019.

Foram consultadas notícias que descrevem que o loteamento e um parque com centro de educação ambiental serão de responsabilidade da Montana Urbanismo, enquanto que o Parque Natural Municipal do Campo Grande será de responsabilidade do município. Além disso, a sua obra seria dividida em três fases, com entrega prevista para 2019 de toda a infraestrutura, do parque e da base para a Guarda Municipal (RAMIREZ, 2019a).

Vemos, portanto, que algumas das incorporadoras e proprietários de terras são locais, outras já possuem atuação nacional, como a Montana Urbanismo e os proprietários das empresas do *shopping center*, que possuem atuação nacional e se ligam à empresa canadense Ivanhoe Cambridge. Mas, mesmo aquelas que têm atuação local, estão dentro do circuito do capital analisado, muitas vezes podem atuar em conjunto com empresas maiores. Há uma

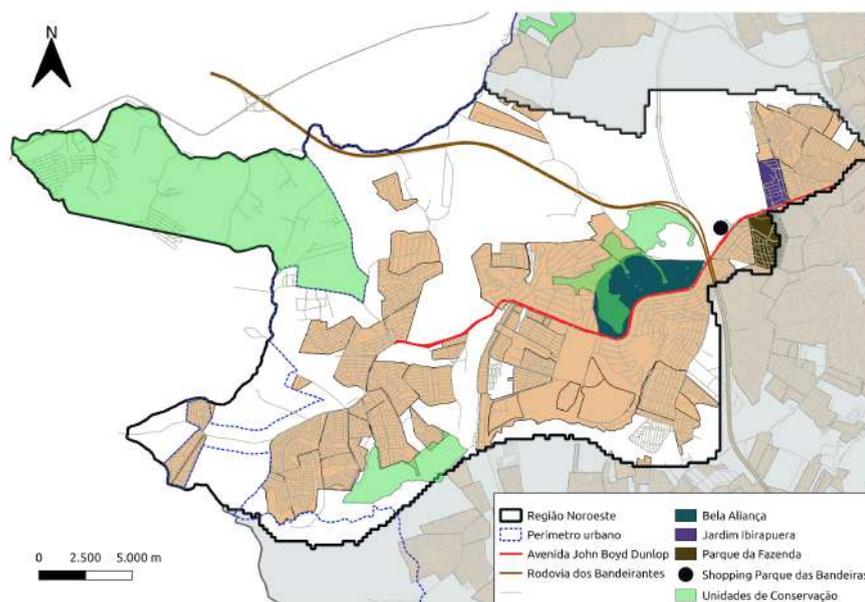


monopolização da produção do espaço urbano por este agente que atua conjuntamente com o poder público. Segundo Silva (2016), a atuação das incorporadoras, por agregar diversas funções, monopolizam as ações referentes à produção e reprodução do espaço urbano, aumentando ainda mais seu poder e dificultando as ações de outros agentes.

Nota-se que, a partir do momento em que determinado padrão de empreendimentos imobiliários apresenta uma demanda mais alta, as incorporadoras passam a se dedicar a sua produção, pois, dessa forma, asseguram a circulação e reprodução do capital. A demanda, à qual as incorporadoras se referem, atende aos princípios mercadológicos, os chamados nichos de mercado que, geralmente, não confluem com a demanda efetiva, as necessidades reais de moradia para todos (BASTOS, 2018).

A expansão urbana de classe média está adentrando o distrito do Campo Grande pela avenida John Boyd Dunlop, gradativamente, conforme o passar dos anos. E, agora, em que as obras do Corredor de Ônibus BRT se encaminham para o final, as metamorfoses do espaço se acirram. Portanto, o que vemos é a transformação do espaço ao longo da avenida (Figura 9), em que, gradativamente, os agentes de produção do espaço urbano - poder público municipal e setor imobiliário - vão concretizando seus empreendimentos e se aproveitando do espaço construído e infraestrutura urbana conquistada pela população local.

Figura 9. Os novos produtos imobiliários da região Noroeste no recorte temporal analisado.



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, 2010. Elaborado pela autora.



São ações conjuntas que reverberam no aumento do preço da terra, justamente pelas diretrizes do PD-06, as novas diretrizes do Plano Diretor Estratégico de Campinas de 2018, pelos novos instrumentos facilitando os projetos, pela valorização dos produtos imobiliários com construção de *shopping center*, criação de uma Unidade de Conservação. Configurando-se em novos produtos, não ditos na periferia, mas sim próximos ao “verde” de um parque natural, a um *shopping center*, estações de transferência do BRT e com lotes para criação de novos comércios ao lado dos lotes residenciais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os eventos numerados mostram uma profunda articulação entre o setor imobiliário (proprietários de terra, construtoras, incorporadoras, consultorias, entre outros) e o poder público municipal na produção do espaço urbano. Além disso, vemos que os principais agentes de expansão urbana são empresas de atuação local e nacional, que criam e fecham empresas conforme vão atuando e usufruindo do espaço urbano existente. Os proprietários das empresas do Shopping Parque das Bandeiras são bilionários especuladores do espaço urbano, nos setores imobiliário, comércio e serviços.

A importância do capital especulativo e das articulações entre setor imobiliário e poder público estão atuando no cotidiano da periferia, produzindo um espaço segregador, com ações que aumentam o preço da terra urbana e provocam empecilhos para os mais pobres viverem nas cidades.

As reflexões e análises apresentadas neste artigo são frutos de uma pesquisa de mestrado em andamento e são, portanto, preliminares. No entanto, indicam a tônica da produção do espaço urbano na região Noroeste. As metamorfoses pelas quais estão sujeitas as periferias com a urbanização capitalista só significam que o capital está chegando nessas áreas e se aproveitando da infraestrutura conquistada pela população; não articulando, portanto, mudanças positivas no cotidiano da população, ou seja, atendendo às necessidades dos mais pobres com habitação digna como direito, oportunidades de trabalho, educação, saúde, mobilidade urbana e lazer.



REFERÊNCIAS

- BADARÓ, Ricardo. **Campinas: o despontar da modernidade**. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, Centro de Memória da UNICAMP, 1996.
- BASTOS, Rodrigo. **Na rota do fogo: especulação imobiliária em São Paulo**. 2018. 202f. Tese (Doutoramento em Ciências Sociais) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, SP, 2018.
- BRASCO, Mayra. **Análise crítica do uso e ocupação do solo na região Noroeste de Campinas, SP**. Boletim Campineiro de Geografia, v. 10, n. 2, 2020.
- CAMPINAS. Lei complementar nº 15 de 27 de dezembro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Campinas. **Diário Oficial de Campinas**: nº 9.074, ano XXXVI, p. 1, 2006.
- CAMPINAS. Lei complementar nº 189 de 8 de janeiro de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas. **Diário Oficial Municipal**: nº 11.754, ano XLVII, p. 2, 2018.
- CARLOS, Ana. **Espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo, SP: Editora Contexto, 2004.
- GONZÁLEZ, Jaramillo. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Bogotá, Colômbia: Ediciones Uniandes, 2010.
- HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2010.
- HARVEY, David. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2018.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5.ed. [1ª edição 1968]. São Paulo, SP: Centauro, 2008.
- LENCIONI, S. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Rio de Janeiro, RJ: Consequência Editora, 2017.
- LEONELLI, Gisela; CAMPOS, Elisa. Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, PR, vol. 10, supl. 1, p. 36-48, 2018.
- PINTAUDI, Silvana. *O shopping center no Brasil: condições de surgimento e estratégias de localização*. In: Pintaudi, S.; Frúgoli Jr., H. **Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo, SP: UNESP, 1992.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (PMC). **Campo grande terá o segundo maior shopping da cidade**. Disponível em: <https://novo.campinas.sp.gov.br/noticia/5907>. Acesso em 9 nov 2021.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (PMC). **Região Noroeste**. 2020. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/servicos-publicos/regioes/noroeste/index.php>. Acesso em 9 mar 2020.
- RAMIREZ, Alenita. Bairro planejado ocupa vazio urbano. **Correio Popular de Campinas**, Campinas, SP, 27 set 2019. 2019a. Disponível em: https://correio.rac.com.br/_conteudo/2019/09/campinas_e_rmc/868260-bairro-planejado-ocupa-vazio-urbano.html. Acesso em 26 jul 2020.
- RODRIGUES, A. **Produção e consumo do e no espaço: problemática ambiental urbana**. São Paulo, SP: Editora Hucitec, 1998.



XIV ENCONTRO NACIONAL DE
PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
GEOGRAFIA

ED. ESTIÇÃO CUIABÁ

10 À 15 DE OUTUBRO DE 2021

ISSN: 2175-8875

- RODRIGUES, A. Produção do espaço e meio ambiente urbano. *In*: SPOSITO, Maria.
Urbanização e cidades: perspectivas geográficas. Presidente Prudente, SP: Universidade Estadual Paulista, 2001.
- SILVA, Vânia da. **A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá-MT.** 2016. 235f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, SP, 2016.